



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003458-59.2024.8.26.0004**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: ----- e outro  
 Requerido: -----

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Seung Chul Kim**

Vistos.

----- e -----

ajuizaram Ação de Devolução de Valores em face de -----, narrando que, em viagem de férias, adquiriram a fração ideal de fração ideal de 0,007801% do Apartamento nº 507B/17, Bloco B, 5º Andar, integrante do empreendimento denominado “-----”, pelo valor certo e ajustado de R\$ 97.289,00, já tendo sido pago o total de R\$ 11.226,96 a título de parcelas de preço e entrada. Alegam que houve *marketing* agressivo (presenteados com diária de hotel com contrapartida de que participassem de "palestra", que na verdade tratava de venda de uma unidade do imóvel, com música alta, bebidas alcóolicas e quitutes), tendo sido induzidos a realizar uma compra emocional. Assim, sustentam que a rescisão de deu por culpa da ré. Requereram, ao fim, a rescisão do contrato, com a devolução de todos os valores pagos, bem como do valor da cláusula penal, por ter a rescisão de dado por culpa da ré. Subsidiariamente, requereram a declaração de nulidade da Cláusula Nona, item IV, bem como do item E.6 do quadro resumo, com a nulidade da retenção de valores a título de taxa de fruição ou, alternativamente, que seja fixada *pro rata die*, além da declaração de necessidade do ressarcimento dos valores pagos, ante rescisão do contrato, fixando a retenção em, no máximo, 25%.

Foi deferida a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas do contrato.

A ré foi citada e contestou, arguindo a incompetência territorial e, no mérito, que concorda com a rescisão do contrato. No entanto, aponta que o instrumento foi livremente assinado pelas partes, sendo ato jurídico perfeito e sem nulidades. Aduziu que houve o pagamento

**1003458-59.2024.8.26.0004 - lauda 1**

de R\$ 4.990,00 a título de comissão de corretagem, cuja devolução não seria possível. Pugnou pela devolução parcelada de metade dos valores, deduzindo a comissão de corretagem e a retenção prevista no contrato de 50%.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Houve réplica.

As partes pugnaram pelo julgamento antecipado.

Relatados.

**D E C I D O.**

Fls. 245/246: ciência aos autores.

Sendo incontroverso que o caso trata de relação de consumo, a ação pode ser proposta do foro do domicílio do consumidor, nos termos do artigo 101, I, do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, rejeito a preliminar de incompetência territorial.

Não requeridas provas, passo à apreciação do mérito.

Os pedidos são parcialmente procedentes.

Concordam as partes quanto à rescisão do contrato. Há divergência quanto a quem lhe deu causa e o valor a ser restituído.

Pois bem.

Primeiramente, rechaço o argumento de que a rescisão do contrato se deu por culpa da ré.

Apesar de consumidores, os autores são maiores e capazes, de forma que o *marketing* da ré, ainda que "agressivo", não é causa para rescisão ou anulabilidade do negócio jurídico, não ficando demonstrado que ela deixou de informar adequadamente acerca do negócio celebrado, bem descrito no quadro resumo.

Ademais, o fato de terem levado cerca de um ano da assinatura do contrato para ajuizarem a ação, após o pagamento de diversas parcelas, indica que a rescisão se deu, na verdade, por arrependimento posterior dos contratantes, uma vez que, do contrário, seria de se esperar atitude mais proativa para pronta resolução do contrato, até porque o artigo 67-A, § 10º, da Lei nº

**1003458-59.2024.8.26.0004 - lauda 2**

4.591/1964 traz o prazo de sete dias para exercício do direito de arrependimento para contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Trata-se, com efeito, de corolário da boa-fé objetiva, que privilegia a previsibilidade do comportamento das partes.

Portanto, entendo que a rescisão do contrato se deu por culpa dos autores, pelo arrependimento, devendo arcar, assim, com as consequências daí decorrentes.

Uma delas, como destacado na contestação, é a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem, conforme constou expressamente do item D1 do quadro resumo (R\$ 5.507,00). Nesse sentido, destaco o entendimento fixado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema Repetitivo 938: "*(ii) Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem; (vide REsp n. 1.599.511/SP)*".

E a outra é a retenção de valores em favor da ré, a título de pré-fixação das perdas e danos (cláusula penal).

No caso, constou do contrato a retenção de 50% das quantias pagas, conforme item E.6 do quadro resumo.

Não obstante, nos termos do artigo 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964, a pena convencional não poderá exceder 25% da quantia paga, ressalvada a hipótese de quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, situação na qual a multa pode ser estabelecida até o limite de 50%.

E, intimada a ré a comprovar que a incorporação está submetida ao regime do patrimônio de afetação, juntou a certidão de matrícula de fls. 169/208, de abril de 2019, e fls. 213/230, de agosto de 2018, que não comprovam o estabelecimento do patrimônio de afetação, que se constitui mediante averbação no registro de imóveis do termo firmado pelo incorporador, no teor do artigo 31-B da mesma lei.

Ademais, ainda que houvesse estabelecido o patrimônio de afetação, entregue o

**1003458-59.2024.8.26.0004 - lauda 3**

imóvel, este se extingue, conforme artigo 31-E da sobredita lei, não se justificando a retenção de 50% dos valores pagos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Portanto, de rigor atender o pedido subsidiário para que a retenção dos valores pela ré seja de 25%, por se tratar de limite legal, nos termos do do artigo 67-A, II, da Lei nº 4.591/1964. Nesse sentido:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NO JULGADO. EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO PELA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 67-A, § 5º, DA LEI 4.591/64. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NOVA FIXAÇÃO EFETUADA.

EMBARGOS ACOLHIDOS. 1. Reconhece-se a existência de omissão no julgado, ao deixar de observar a extinção do patrimônio de afetação, em virtude do que se impõe realizar a correção respectiva. 2. Restou incontroverso que, na data da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda (9 de maio de 2021), o empreendimento já estava finalizado. Além disso, consta na matrícula imobiliária a averbação da construção do imóvel em questão. **Uma vez que a incorporação não se encontra mais submetida ao regime de patrimônio de afetação, já extinta pela conclusão do empreendimento, inaplicável ao caso a norma prevista no artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64. Por consequência, inviável a retenção de 50% dos valores pagos pela parte autora, até por violar disposição legal expressa do artigo 67-A, inciso II, de mesma lei, que veda a fixação de pena convencional maior que 25% da quantia paga.** 3. A pretensão recursal da ré, no entanto, merece parcial acolhimento para, ao menos, majorar o percentual para 25%, conforme reiterada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, ainda em consonância com o disposto no artigo 67-A, inciso II, da Lei nº 4.591/64. 4. Enfim, impõe-se o acolhimento dos embargos para sanar a omissão existente, em razão do que se retifica a ementa e o dispositivo do acórdão para constar como resultado o parcial provimento do recurso de apelação, conforme fundamentação adotada. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1001258-54.2023.8.26.0541; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/07/2024. Grifado.)

Quanto à taxa de fruição, verifico que a ré não pugnou pela retenção de valores a

**1003458-59.2024.8.26.0004 - lauda 4**

tal título, não se opondo ao pedido dos autores.

E, finalmente, destaco que a devolução deve ocorrer em uma só parcela, reputando



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo - SP - CEP 05074-050**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

abusiva a previsão em contrário, como enunciado na Súmula 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Ante o exposto, **CONFIRMO a tutela de urgência e JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido** para declarar rescindido o contrato, condenando a ré à restituição dos valores pagos pelos autores, deduzida a comissão de corretagem e 25% dos demais valores pagos, com correção monetária do desembolso e juros de mora da citação, porque posterior à Lei nº 13.786/2018, não se aplicando o Tema 1.002 do STJ.

Sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas processuais a que tenha dado causa e com os honorários advocatícios em favor da parte contrária, fixadas em favor dos autores em 20% do valor da condenação e em favor da ré em 15% da diferença entre o valor atualizado da causa e o valor da condenação. P. I. C.

São Paulo, 19 de agosto de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI  
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**1003458-59.2024.8.26.0004 - lauda 5**